

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

 **DYNAMIC HOLDINGS LIMITED**  
**達力集團有限公司**  
 (在百慕達註冊成立之有限公司)  
 (股份代號：029)

**截至二零一零年六月三十日止年度業績公佈**

**業績**

達力集團有限公司Dynamic Holdings Limited(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年六月三十日止年度之經審核綜合業績，連同去年比較數字如下：

**綜合全面收益表**

	附註	截至六月三十日止年度	
		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額	三	<b>126,437</b>	86,722
銷售成本		<b>(31,623)</b>	(13,473)
毛利		<b>94,814</b>	73,249
其他收入	四	<b>22,763</b>	30,748
投資物業公平值之增加(減少)		<b>1,706</b>	(81,192)
行政費用		<b>(56,144)</b>	(55,430)
融資成本	六	<b>(2,316)</b>	(6,865)
共同控制公司之虧損分攤		<b>(7,230)</b>	(4,339)
除稅前溢利(虧損)		<b>53,593</b>	(43,829)
稅項	七	<b>(16,079)</b>	(21,024)
本年度溢利(虧損)		<b>37,514</b>	(64,853)
其他全面收入(支出)			
換算呈列貨幣之匯兌差額		<b>16,171</b>	(4,238)
本年度全面收入(支出)總額		<b>53,685</b>	(69,091)

	截至六月三十日止年度	
	二零一零年	二零零九年
附註	港幣千元	港幣千元
本年度溢利(虧損)應佔：		
本公司擁有人	36,521	(62,467)
非控股權益	993	(2,386)
	<u>37,514</u>	<u>(64,853)</u>
本年度全面收入(支出)總額應佔：		
本公司擁有人	52,393	(66,625)
非控股權益	1,292	(2,466)
	<u>53,685</u>	<u>(69,091)</u>
每股基本盈利(虧損)(港幣：仙)	九	16.7
		<u>(28.5)</u>

## 綜合財務狀況表

		於六月三十日	
	附註	二零二零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		2,911	3,568
投資物業	十	1,535,437	1,517,816
共同控制公司權益		55,457	49,335
共同控制公司欠款		217,826	215,572
其他應收賬款		744	8,352
		<u>1,812,375</u>	<u>1,794,643</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		40,402	67,836
貸款應收賬款		—	—
貿易及其他應收賬款	十一	17,297	32,076
非控股股東欠款		877	868
銀行存款—已抵押		21,239	12,303
銀行結餘及現金		126,976	144,445
		<u>206,791</u>	<u>257,528</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	十二	53,080	55,402
已收預售按金		946	6,478
欠一間有關聯公司之款項		—	9,918
應付稅項		81,576	103,544
銀行貸款—須於一年內償還		221,000	50,000
		<u>356,602</u>	<u>225,342</u>
<b>流動(負債)資產淨值</b>		<u>(149,811)</u>	<u>32,186</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,662,564</u>	<u>1,826,829</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		219,104	219,104
儲備		1,255,209	1,211,580
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>1,474,313</u>	<u>1,430,684</u>
<b>非控股權益</b>		<u>29,082</u>	<u>27,790</u>
<b>總權益</b>		<u>1,503,395</u>	<u>1,458,474</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—須於一年後償還		64,500	275,500
遞延稅項負債		94,669	92,855
		<u>159,169</u>	<u>368,355</u>
		<u>1,662,564</u>	<u>1,826,829</u>

附註：

## 一. 編製基準

本綜合財務賬項乃根據歷史成本法編製，惟以公平值計量之投資物業及衍生產品則除外。

本綜合財務賬項已按香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務賬項已包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露而編製。

就有關本集團截至二零一零年六月三十日止年度綜合全面收益表、綜合財務狀況表及其相關附註所載之數字，已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意，於本初步業績內公佈與本集團本年度經審核綜合財務賬項所載之數字相符。德勤•關黃陳方會計師行就此執行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則而進行之保證委聘，因此，德勤•關黃陳方會計師行亦不會就此初步業績公佈作出保證。

## 二. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度內，本集團已應用香港會計師公會所頒佈香港會計準則(「香港會計準則」)之下列新訂及經修訂準則及詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋」)(新訂及經修訂「香港財務報告準則」)，該等準則在本集團於二零零九年七月一日開始之會計年度生效。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報告書呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告書
香港會計準則第32號及1號(修訂本)	清盤產生之可認沽金融工具及責任
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制公司或聯營公司投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改進對財務工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第15號	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第18號	客戶資產轉移
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零八年頒佈對香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則(修訂本)	就修訂香港財務報告準則第2號、香港會計準則 第38號、香港會計準則第39號第80段、香港(國際 財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港(國際 財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號於二零零九 年頒佈對香港財務報告準則之改進

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間及過往會計期間之綜合財務賬項並無構成重大影響。

## 僅影響呈報及披露之新訂及經修訂香港財務報告準則

### 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表書呈列」

香港會計準則第1號(經修訂)引入若干詞彙變動(包括修訂財務賬項內之標題)，以及多項財務賬項之呈列方式及披露內容變動。

### 香港財務報告準則第8號「經營分類」

香港財務報告準則第8號為一項披露之準則，導致本集團之可報告分類須重新劃分以及分類損益、分類資產及分類負債之計量基準有所變動(註三)。

### 金融工具披露之改善

(香港財務報告準則第7號之修訂本「金融工具：披露」)

修訂本擴充及修訂有關流動資金風險所需的披露。

## 對報告業績及／或財務狀況概無影響之新訂及經修訂香港財務報告準則

### 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」及香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」

對於收購日期為二零零九年七月一日或其後之業務合併，本集團按未來適用方式採納香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」。本集團亦按未來適用方式採納香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」中關於二零零九年七月一日或其後取得附屬公司控制權後擁有權變動或失去附屬公司控制權之會計規定。

由於本期間並無適用於香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)之交易，故採納香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他香港財務報告準則之相應修訂，對本集團本期或過往會計期間之綜合財務賬項概無影響。

本集團日後期間之業績可能會受到適用於香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他香港財務報告準則相應修訂之日後交易所影響。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第5號及香港財務報告準則第8號之修訂，作為對二零零九年香港財務報告準則之改進其中部分 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採用者之額外豁免 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採用者於香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算以股份支付之交易 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日或之後開始之年度期間(如適用)生效

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預計，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對綜合財務賬項構成重大影響。

### 三. 營業額及分類資料

本集團自二零零九年七月一日起已採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號為一項披露準則，規定須按本集團之主要經營決策者(即董事會(「董事會」))就評估分類表現及分配資源而定期審閱有關本集團組成內部報告之部分，以劃分經營分類之基準。反之，先前準則，香港會計準則第14號「分類報告」則規定實體採用風險及回報方法劃分兩組分類(業務及地區)。過往，本集團之主要呈報方式為業務分類。相對根據香港會計準則第14號所釐定主要分類而言，應用香港財務報告準則第8號導致本集團須重新指定經營分類。

於過去年度，對外呈報之分類資料乃按本集團經營分類(即物業租賃及銷售)所提供物業銷售及服務為基準進行分析。然而，向董事會已呈報的資料明確集中於物業租賃及銷售活動的物業所在地。因此，根據香港財務報告準則第8號，本集團的經營及可報告分類乃位於北京的物業租賃，位於上海的物業租賃及位於北京的物業銷售。

物業租賃分類包括於中華人民共和國(「中國」)的物業租賃經營。本集團的物業投資組合主要包括位於北京及上海的辦公樓、商場及停車場。物業銷售分類包括本集團於北京的物業銷售。

有關本集團經營分類資料呈報如下。於過去年度呈報之款項已遵照香港財務報告準則第8號之規定重列。

#### (甲) 分類收益及業績

本集團於本年度之收益及業績按經營分類分析如下：

	物業租賃				物業銷售		綜合	
	北京		上海		北京		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元		
營業額								
對外銷售	<u>24,275</u>	<u>25,080</u>	<u>48,173</u>	<u>51,306</u>	<u>53,989</u>	<u>10,336</u>	<u>126,437</u>	<u>86,722</u>
分類業績	<u>24,809</u>	<u>(18,434)</u>	<u>30,397</u>	<u>3,906</u>	<u>24,817</u>	<u>456</u>	<u>80,023</u>	<u>(14,072)</u>
未分配其他收入							<u>16,786</u>	13,986
未分配公司支出							<u>(33,670)</u>	(32,539)
融資成本							<u>(2,316)</u>	(6,865)
共同控制公司之 虧損分攤							<u>(7,230)</u>	(4,339)
除稅前溢利(虧損)							<u>53,593</u>	<u>(43,829)</u>

經營分類之會計政策與本集團的會計政策相同。分類業績指各分類所賺取之溢利或所帶來之虧損，而並無分配中央行政成本、銀行利息收入、共同控制公司欠款之假計利息收入、融資成本及共同控制公司之業績分攤。此乃一項就分配資源及評估表現向董事會呈報之計量準則。

## (乙) 分類資產及負債

	物業租賃				物業銷售		綜合	
	北京		上海		北京		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元		
<b>資產</b>								
分類資產	546,348	529,150	1,000,623	1,010,650	49,897	88,193	1,596,868	1,627,993
共同控制公司權益							55,457	49,335
共同控制公司欠款							217,826	215,572
未分配公司資產							149,015	159,271
綜合資產總值							<u>2,019,166</u>	<u>2,052,171</u>
<b>負債</b>								
分類負債	5,513	4,997	22,709	25,176	16,702	22,464	44,924	52,637
未分配公司負債							470,847	541,060
綜合負債總值							<u>515,771</u>	<u>593,697</u>

為監控不同分類的分類表現及資源分配：

- 除共同控制公司權益、共同控制公司欠款、銀行存款、銀行結餘及現金以及其他公司資產外，全部資產乃分配為經營分類；及
- 除欠一間有關聯公司之款項、應付稅項、銀行貸款、遞延稅項負債及其他公司負債外，全部負債乃分配為經營分類。

## (丙) 其他分類資料

	物業租賃				物業銷售		分類總計	
	北京		上海		北京		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元		
包括在計算分類溢利(虧損)或分類資產及負債之金額								
資本支出	-	-	-	-	81	131	81	131
折舊	-	-	-	-	443	449	443	449
有關應收賬款的減值								
虧損(撥回)確認								
淨額	166	1,787	(830)	-	(955)	-	(1,619)	1,787
投資物業公平值之								
增加(減少)	11,259	(34,634)	(9,553)	(46,558)	-	-	1,706	(81,192)
出售物業、機器及								
設備虧損	-	-	-	-	-	22	-	22



#### (丁) 地域分類

本集團來自對外客戶的全部營業額乃位於中國(香港除外)。

按資產位處之地域分析非流動資產賬面值如下：

	非流動資產賬面值	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
中國(香港除外)	<u>1,538,071</u>	<u>1,520,784</u>

本集團上述非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產(如有)。

(戊) 由於本集團概無單一客戶佔有本集團超過10%的營業額，故並無主要客戶。

#### 四. 其他收入

	截至六月三十日止年度	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
其他收入包括：		
銀行利息收入	1,156	1,935
兌換收益淨額	2,831	—
買家承諾之應收收益	1,349	11,409
其他應收賬款之假計利息收入	1,176	1,498
共同控制公司欠款之假計利息收入	<u>12,793</u>	<u>12,051</u>

#### 五. 折舊及攤銷

	截至六月三十日止年度	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項：		
折舊	<u>788</u>	<u>791</u>
攤銷	<u>—</u>	<u>—</u>

#### 六. 融資成本

	截至六月三十日止年度	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	2,194	6,272
欠一間有關聯公司款項之假計利息支出	<u>122</u>	<u>593</u>
	<u>2,316</u>	<u>6,865</u>



## 七. 稅項

	截至六月三十日止年度	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
稅項支出包括：		
於中國其他地方所得稅		
本年度	9,227	12,839
過往年度超額準備	—	(1,408)
	<u>9,227</u>	<u>11,431</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>6,016</u>	<u>22,857</u>
遞延稅項負債		
本年度費用(收益)	836	(13,264)
	<u>16,079</u>	<u>21,024</u>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施規例，本集團中國附屬公司之稅率自二零零八年一月一日起為25%。

本公司若干在香港及英屬處女群島成立的附屬公司的預扣稅為該等公司在中國應課稅租金收入，管理費收入及利息收入的10%至25%。

土地增值稅撥備按有關中國稅務法律及規例所載的規定作出估計。土地增值稅乃按遞進稅率以增值額除去若干許可扣減開支後作出撥備。

企業所得稅法亦規定自二零零八年一月一日起，獲分派中國企業所賺取的溢利時須繳交5%至10%的預扣稅。於呈報期間的終結日，就此溢利產生的臨時差額已於綜合財務賬項內計提遞延稅項為港幣361,000元(二零零九年：港幣74,000元)。

## 八. 股息

	截至六月三十日止年度	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
有關截至二零零九年六月三十日止年度已派發末期股息		
每股港幣2仙(二零零八年：港幣3仙)	4,382	6,573
有關截至二零一零年六月三十日止年度已派發中期股息		
每股港幣2仙(二零零九年：港幣2仙)	<u>4,382</u>	<u>4,382</u>
	<u>8,764</u>	<u>10,955</u>

董事會已建議截至二零一零年六月三十日止年度末期股息每股港幣2仙，合共港幣4,382,000元，惟須待股東於股東週年大會上通過。

## 九. 每股基本盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利(虧損)乃根據本年度之本公司擁有人應佔溢利港幣36,521,000元(二零零九年：虧損港幣62,467,000元)及於本年度內已發行普通股219,103,681股(二零零九年：219,103,681股)計算。

## 十. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零零八年七月一日	1,603,217
兌換調整	(4,209)
公平值減少	<u>(81,192)</u>
於二零零九年六月三十日	1,517,816
兌換調整	15,915
公平值增加	<u>1,706</u>
於二零一零年六月三十日	<u><b>1,535,437</b></u>

於二零一零年及二零零九年六月三十日，本集團投資物業之公平值乃根據與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於該日進行之估值得出。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為香港測量師學會成員，估值乃參照市場上類似物業交易價格證據。重估引致公平值增加而帶來之收益淨額港幣1,706,000元(二零零九年：公平值減少而帶來之虧損淨額港幣81,192,000元)已撥入損益賬內(二零零九年：扣除)。所有投資物業均位於中國並屬於中期租約。

本集團所有以營業租賃合約持有而獲取租金收益或資本增值之投資物業於兩個年度均以公平值方法計算。

## 十一. 貿易及其他應收賬款

於二零一零年六月三十日，其他應收賬款結餘包括買家不履行向銀行償還款項而由本集團接管貸款(有物業抵押並以實際利率5.85%(二零零九年：5.85%)為攤銷成本)之應收賬款港幣2,997,000元(二零零九年：港幣13,836,000元)；及於二零一零年六月三十日為於過往年度有關收購附屬公司買家承諾之應收款項港幣零元(二零零九年：港幣8,976,000元)。除住房貸款外，本集團物業銷售允許其客戶平均為三十日(二零零九年：三十日)之信貸期。來自租客之租金應收賬款及客戶之服務收入應收賬款於出示發票時即付。於呈報期間的終結日，以發票日期為基準所呈列貿易應收賬款(扣減呆賬準備)之賬齡分析如下：

	於六月三十日	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0日至60日內	11,132	11,335
61日至90日內	78	314
90日以上	<u>21</u>	<u>1,353</u>
	<u><b>11,231</b></u>	<u><b>13,002</b></u>

本集團在接受新客戶前對其信貸進行評估，並評估有潛質客戶信貸質素而釐定客戶信貸額。客戶可取得信貸額亦定期審閱。其中貿易應收賬款之98%(二零零九年：87%)並非過期或減值，且有良好還款結算記錄。

本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣172,000元(二零零九年：港幣1,667,000元)之債務人，該款項於報告日已過期，而本集團並未作出減值虧損撥備。由於信貸質素未有重大改變，故管理層認為該款項乃可收回。本集團並未持有為該等結餘之任何擔保。該等應收賬款平均過期賬齡為過期82日(二零零九年：77日)。

## 十二. 貿易及其他應付賬款

於二零一零年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣2,443,000元(二零零九年：港幣2,403,000元)之貿易應付賬款。於呈報期間的終結日，以發票日期為基準所呈列貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於六月三十日	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0日至60日內	304	281
60日以上	<u>2,139</u>	<u>2,122</u>
	<u>2,443</u>	<u>2,403</u>

其他應付賬款主要包括租金按金港幣19,298,000元(二零零九年：港幣21,871,000元)及租金預收港幣3,419,000元(二零零九年：港幣4,677,000元)。

## 業績回顧

截至二零一零年六月三十日止年度與去年同期相比，本集團營業額上升至港幣126,437,000元(二零零九年：港幣86,722,000元)，而毛利則提高29%至港幣94,814,000元(二零零九年：港幣73,249,000元)。此業績主要源自本集團物業銷售收益及投資物業租金收入。此外，本集團錄得其他收入總額為港幣22,763,000元(二零零九年：港幣30,748,000元)，其中包括於回顧年度內假計利息收入及賣方就上海投資物業所提供最後三個月之保證租金收入。

有鑑於本集團在中國大陸投資物業重估的輕微升值，本集團投資物業在回顧年度內整體公平值微升港幣1,706,000元(二零零九年：港幣81,192,000元減值)。

截至二零一零年六月三十日止年度，本公司顯著轉虧為盈，其擁有人應佔溢利為港幣36,521,000元(二零零九年：虧損港幣62,467,000元)，而每股盈利為港幣0.167元(二零零九年：每股虧損港幣0.285元)。撇除投資物業的重估及相關稅項影響後，與去年同期的虧損相比，本公司擁有人於回顧年度的基本利潤大幅提高。

經計入換算呈列貨幣之匯兌收益的其他全面收入，本公司擁有人應佔全面收入總額合計為港幣52,393,000元(二零零九年：開支港幣66,625,000元)。

## 業務回顧

於回顧年度，在中國大陸經濟高漲及物業市場飆升的動力下，本集團於中國大陸一線城市經營的物業租賃及物業銷售的可報告分類中已顯示業績增進。

物業租賃分類業績反映溢利為港幣55,206,000元(二零零九年：虧損港幣14,528,000元)，而其中港幣30,397,000元(二零零九年：港幣3,906,000元)源自上海投資物業，餘額則從北京投資物業在穩定的資本價值下所致。本集團上海及北京投資物業共帶來租賃收入合計為港幣72,448,000元(二零零九年：港幣76,386,000元)，佔本集團總營業額57%。

在上海，基於在回顧年度新辦公樓供應的激增及環球經濟放緩影響，外國租戶在租賃續約及租賃新經營地方呈緩滯，本集團位處於上海浦東名為「裕景國際商務廣場」之優質辦公樓的租金及佔用率均下滑。佔用率於二零一零年六月三十日約為80%，而於回顧年度租金收入合計為港幣48,173,000元(二零零九年：港幣51,306,000元)，而賣方於本年度仍提供最後三個月保證租金收入為港幣1,349,000元(二零零九年：港幣11,409,000元)。

在北京，隨著經濟反彈，結合家庭可支配收入及消費者開銷的增長，於回顧年度零售業需求日益活躍，積極推動著整個商業市場的租賃活動。本集團位處於北京朝陽區的「尚街購物中心」，在區內已是擁有充裕顧客流量的完善購物綜合商場，於回顧年度，已大致達到完全佔用水平及穩固租金收入。

此外，北京住宅市場在投資物業積極情緒下交投暢旺，於回顧年度，提升了由本集團開發的朝陽園餘下待售住宅單位的銷售量及售價水平。本集團賺取物業銷售收益合計為港幣53,989,000元(二零零九年：港幣10,336,000元)，為本集團總營業額帶來43%貢獻，而分類業績則攀升至溢利港幣24,817,000元(二零零九年：港幣456,000元)。

正如本公司於二零一零年六月四日公告所披露，本集團已於二零零九年七月提呈國際仲裁申請(「申請書」)請求深圳圳華港灣企業有限公司(「圳華」)(持有位處於東角頭一幅土地使用權)的中方合資夥伴(「合資夥伴」)強制履行股東協議(「股東協議」)，股東協議於較早前已被國際仲裁裁決為合法有效。根據股東協議，本集團在圳華之股權權益增持至80%。仲裁聆訊於二零零九年九月開審，而中國國際經濟貿易仲裁委員會(「仲裁委員會」)於二零一零年五月二十七日作出仲裁裁決(「裁決」)。根據裁決，其中包括，仲裁委員會否決了申請書，但仲

裁委員會卻支持合資夥伴所作出終止股東協議的請求。按照本公司法律顧問的意見，裁判已是最終和決定性。圳華已於較早前根據本集團佔有其49%之股權權益而被列為本集團共同控制公司，及由本集團授予圳華的全部墊支款項已納入為本集團共同控制公司欠款。因此，裁決結果於回顧年度概無對本集團之綜合全面收益表及綜合資產淨值構成重大負面影響。

與此同時，本集團已尋求法律意見及已採取權宜的行動，以維護其在圳華的最佳利益及加強圳華所持有的資產價值。

## 財務狀況

### 資本架構

本集團維持穩定及充裕財務狀況，而其融資及財務政策均以企業層面及審慎態度管理及控制。於二零一零年六月三十日，本公司股東應佔權益合共為港幣1,474,313,000元(二零零九年：港幣1,430,684,000元)，而每股資產淨值為港幣6.73元(二零零九年：港幣6.53元)，有抵押及無抵押之借貸總額合共為約港幣285,500,000元(二零零九年：港幣325,500,000元)，並為港幣及以浮動利率基準計算而須於兩年內償還。於二零一零年六月三十日，本集團負債比率約為10.8%(二零零九年：12.7%)，該比率乃按本集團負債淨額(扣除銀行結餘及現金)相對本公司股東應佔權益計算。在回顧年度內匯率波動風險對本集團概無重大影響，本年度並沒有為對沖目的而採用金融工具。

### 財政資源及資金流動

於回顧年度內，北京物業銷售收益及上海與及北京投資物業租金收入已為本集團帶來充裕現金流量。於二零一零年六月三十日，本集團銀行結餘及現金大部份為人民幣及港幣，總額為港幣126,976,000元(二零零九年：港幣144,445,000元)。本集團於本年度內有充裕現金流量，於二零一零年六月三十日維持尚未動用信貸額合共港幣11,000,000元(二零零九年：港幣11,500,000元)，並以浮動利率計算，作為流動資金。

### 資產抵押及或然負債

於二零一零年六月三十日，本集團為取得財務機構的一般性銀行融資，已將置存價值合共為港幣997,948,000元(二零零九年：港幣997,130,000元)之物業作為抵押，及亦已將若干銀行存款港幣21,239,000元(二零零九年：港幣12,303,000元)向銀行作出抵押，為本集團房地產項目的住房買家獲授予住房貸款提供擔保。於呈報期間的終結日，本集團曾為於北京住宅項目的住房買家提供銀行住房



貸款擔保。於二零一零年六月三十日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣123,484,000元(二零零九年：港幣216,216,000元)。本公司董事認為由於該等財務擔保合同之借貸相對價值比率為低，故有關財務擔保合同之首次確認及於呈報期間的終結日之公平值並不重大。

## 展望

儘管中國政府近期實行反投機的嚴厲措施，以抑制對投資住房的需求，但中國經濟的基層基礎及推動動力依然穩健，令來年處於優勝及有利位置。

在上海，預期世界博覽會後將有一些新的優質寫字樓在浦東區落成並給予具競爭性租金，這將帶動提升及搬遷往這些新寫字樓空間的激烈競爭市場。本集團在「裕景國際商務廣場」租賃續約時，將貫徹以具競爭性的租賃策略保留租戶並吸引新的外國及本地租戶，以保持高入住率及本集團在上海的固定經常性收入。

在北京，位處於朝陽區新購物商場的投入經營，將會增加租賃及佔用率壓力。然而，在消費支出增強下，商業信心及零售業對空間的需求將會保持穩定增長。本集團將繼續透過強化策略性市場定位及資產管理，結合受歡迎的租戶及品牌組合和具競爭性租賃條款以提升「尚街購物中心」在北京的市場優勢及優質形象。與此同時，預期官方的嚴厲房屋政策將可能令來年的物業銷售降溫。

在深圳，本集團將致力維護其在圳華之最佳利益及務求優化投資價值，包括但不限於，尋求進一步法律意見以採取可行行動(如有)，與合作夥伴協商在這方面尚未解決問題，及與相關政府部門就優化重建計劃及充份提升圳華就持有東角頭資產價值協商，以配合官方城市重新分區及深圳經濟特區的發展和城市規劃。

## 股息

董事會建議派發末期股息每股港幣2仙(二零零九年：港幣2仙)予於二零一零年十二月十日名列本公司股東名冊之所有股東。連同本年度已派發予本公司股東之中期股息每股港幣2仙，股息總額將為每股港幣4仙。股息單預期將約於二零一零年十二月二十九日寄予各股東，但須待股東在即將舉行之本公司股東週年大會上通過。

## 暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二零一零年十二月六日星期一至二零一零年十二月十日星期五(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲獲派發建議之末期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零一零年十二月三日星期五下午四時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 企業管治

本公司於截至二零一零年六月三十日止年度內已遵守上市規則附錄十四企業管治常規守則所載的守則條文，惟偏離企業管治守則第B.1.1條，該條文規定董事會薪酬委員會大多數成員須為獨立非執行董事。

由二零一零年六月二日至二零一零年八月三十一日止期間，董事會薪酬委員會大多數成員並非由獨立非執行董事組成。此外，於同期內，本公司獨立非執行董事及審核委員會成員人數，分別低於上市規則第3.10(1)條及3.21條規定最少三人的數目。

於二零一零年九月一日，本公司已委任霍錦柱先生為本公司獨立非執行董事，而董事會已委任彼為董事會審核委員會及薪酬委員會成員，故此，本公司已分別遵守企業管治守則及上市規則之規定。

## 審核委員會

本年度的全年業績已經董事會審核委員會審閱。本集團綜合財務賬項已經本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審核，並出具一項無保留意見。



## 致意

於本年度內，SALAZAR Lourdes Apostol女士辭退本公司獨立非執行董事職務，董事會謹再向她在任期內對本集團作出寶貴的貢獻深表謝意。

董事會就於本年度內本集團各股東、來往銀行、客戶、供應商及其他人事對本集團作出寶貴支持；以及全體職員對本集團的重大貢獻，謹此深表謝意。

承董事會命  
達力集團有限公司  
行政總裁  
陳永杰

香港，二零一零年九月十七日

於本公告日期，本公司董事會之執行董事包括蔡黎明先生、陳永杰博士、陳永涵先生、陳俊望先生、張志明先生、黃正順先生、趙少鴻先生及黃世達先生；獨立非執行董事包括莊劍青先生、SY Robin先生及霍錦柱先生。